

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan Nr. 63 - 2. Änderung Gebiet: Bülser Straße / Scheideweg

#### 1. Gesetzliche Grundlagen

Gemeindeordnung des Landes NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475), Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.02.1986 (BGBI. I S. 265); Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 18. September 1977 (BGBI. I S. 1763); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984 S. 419).

#### 2. Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Ortsteil Zweckel zwischen dem Scheideweg und Ortmannsweg.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan mit einer schwarzen unterbrochenen Linie umrandet.

#### 3. Planungsziel

Der seit dem 23.01.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 63 weist für den Änderungsbereich eine Fläche aus, die zwingend dreigeschossig mit Flachdach zu bebauen ist. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4, die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die zugehörigen Garagen sind in einer vorgelagerten Gemeinschaftsgaragenanlage nachgewiesen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine dem Bedarf entsprechende zwei- bis dreigeschossige, aufgelockerte Bebauung mit Satteldächern zu ermöglichen. Die notwendigen Garagen und Stellplätze werden in kleinen Gruppen den Wohngebäuden zugeordnet und durch Abpflanzungen gärtnerisch gestaltet.

#### 4. Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, Änderungen ergeben sich nicht.

5. Erläuterung der Planung

Der Planbereich ist als 'Reines Wohngebiet' festgesetzt. Die Bebauung wird als offene, zweigeschossige Bebauung mit Satteldach ausgewiesen.

Der Entwurf soll ermöglichen, daß das Dachgeschoß als Vollgeschoß genutzt werden kann. Die Geschoßflächenzahl entspricht darum einer dreigeschossigen Bauweise.

Die Geschoßzahl wird jedoch nicht mit III festgesetzt, sondern mit II + ID. Hierdurch soll deutlich gemacht werden, daß bei Nutzung von 3 Geschossen nicht noch ein zusätzliches Dachgeschoß ausgebaut werden kann.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen des Scheideweges und Ortmannsweges. Eine innere Erschließung der Bauzeilen erfolgt über private Wegeflächen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch Erweiterung der vorhandenen Netze der Erschließungsträger zu sichern.

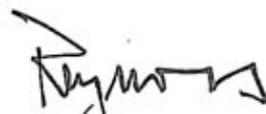
7. Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planänderung nicht berührt.

8. Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

Gladbeck, den 18.12.1986



(Reymoss)

stellv. Amtsleiter